

**NASKAH PUBLIKASI**

**PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PERJANJIAN KREDIT  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
(Studi Kasus di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo)**



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat  
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

**Oleh:**

**INDAH TRIWININGSIH WULANDARI**

**C 100 110 222**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2015**

## HALAMAN PENGESAHAN

**PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PERJANJIAN KREDIT  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
(Studi Kasus di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo)**


Oleh:

INDAH TRIWININGSIH WULANDARI


C 100 110 222

Naskah publikasi ini telah diterima dan disahkan oleh:

Pembimbing I

  
(Septarina Budiwati, S.H., M.H.)

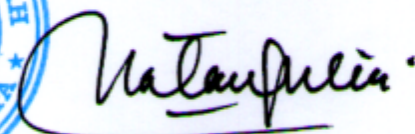
Pembimbing II

  
(Wardah Yuspin, S.H., M.Kn., Ph.D)



Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum)

**PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PERJANJIAN KREDIT  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
(Studi Kasus di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo)**

Indah Triwiningsih Wulandari  
C.100110222  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
[wulan.galan20@yahoo.com](mailto:wulan.galan20@yahoo.com)

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, cara penyelesaian apabila terdapat kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan, dan faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis empiris, sedangkan metode pengumpulan data dengan wawancara sebagai data primer dan undang-undang, buku-buku ilmiah, makalah-makalah, artikel sebagai data sekunder. Adapun deskriptif kualitatif digunakan sebagai metode analisis data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada permohonan kredit yang telah diterima akan dilakukan analisa dan evaluasi kredit oleh tim yang telah dibentuk, apakah ditolak atau diterima berdasarkan syarat dan ketentuan yang berlaku. Sedangkan penyelesaian apabila terdapat kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan dengan cara *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring* dan apabila gagal melalui surat peringatan dan surat somasi, kemudian penyelesaian kredit macet dengan *parate* eksekusi melalui penjualan obyek jaminan dengan cara di bawah tangan. Adapun faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan adalah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak dapat berjalan efektif, gangguan dan faktor biaya.

**Kata kunci: perjanjian kredit, kredit macet, jaminan hak tanggungan**

**ABSTRACT**

*The purpose of this study was to investigate the implementation of the provision of credit to guarantee Encumbrance, if there is a way of settlement of bad loans with collateral Mortgage, and the factors that hinder the implementation of the settlement of bad loans with collateral Mortgage in PT Bank Bukopin, Tbk Branch Solo. Research methods using empirical juridical approach, whereas the method of data collection with interviews as the primary data and laws, scientific books, papers, articles as secondary data. The qualitative description is used as a method of data analysis. The results showed that the implementation of the provision of credit to guarantee the Mortgage loan application has been received will be analyzed and a credit evaluation by a team that has been formed, whether rejected or accepted based on applicable terms and conditions. Meanwhile, if there is a settlement of bad loans with collateral Mortgage by way of rescheduling, reconditioning and restructuring and if it fails through warning letters and letters of summons, then the settlement of bad loans with parate execution through the sale of collateral object underhand manner. The factors that hinder the implementation of the settlement of bad loans with collateral Mortgage is the execution of a security interest cannot be run effectively, disruption and cost factors.*

**Key words: credit agreements, bad debts, guarantees security rights**

## PENDAHULUAN

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*). Dengan demikian, perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan lembaga jasa yang diberikan bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor ekonomi.<sup>1</sup>

Dalam melaksanakan kegiatannya bank wajib menerapkan prinsip kepercayaan (*trust*) dan prinsip kehati-hatian (*prudent*), dalam ketentuan yang tertera dalam undang-undang perbankan bahwa lembaga keuangan baik bank maupun non bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kreditnya sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengatur Perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya harus berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Ketentuan dalam Pasal 2 tersebut telah diubah oleh undang-undang perbankan yang baru, Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Untuk eksistensi Bank dalam melaksanakan kegiatan usahanya, semua lembaga keuangan wajib menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut di atas dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Wujud dari penerapan prinsip kehati-hatian, dengan memberlakukan Dasar-Dasar Pemberian Kredit. Prinsip (*The five C's of Credit Analysis*) merupakan dasar pemberian kredit, yaitu *Character* (watak) merupakan sifat-sifat si calon debitur seperti kejujuran, perilaku, dan ketaatannya.

---

<sup>1</sup> Muhamad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan V Edisi Revisi, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal xi.

Guna mendapatkan data-data mengenai karakter debitur tersebut maka bank dapat melakukannya dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi bank lain, *Capacity* (kemampuan) merupakan Sasaran penilaian terhadap nasabah (*debitur*) adalah kemampuan mengendalikan usaha, prospek masa depan usaha, produksi dan pemasaran, *Capital* (modal) merupakan tentang besar dan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri dari perusahaan apabila debiturnya merupakan perusahaan dan dari segi pendapatannya apabila debiturnya merupakan perorangan. Kredit bank pada dasarnya hanya merupakan modal tambahan. Nasabah (*debitur*) harus sudah mempunyai modal awal tergantung dari jenis kegiatan usaha.

Biasanya besar modal awal minimum 20 persen dari total dana yang dibutuhkan, *Collateral* (agunan/jaminan) merupakan salah satu unsur perjanjian kredit, jaminan diperlukan untuk memberikan keyakinan pada bank bahwa nasabah (*debitur*) sanggup mengembalikan pinjaman sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu jaminan sangat penting dalam pemberian kredit dan besarnya jaminan dalam perjanjian kredit minimal 100 persen dari nilai kredit, *Condition of economy* (kondisi perekonomian/prospek usaha debitur) merupakan Penilaian diutamakan pada situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi dalam kurun waktu tertentu. Keadaan perekonomian di sini adalah perekonomian negara, nasabah (*debitur*), maupun keadaan perekonomian bank pemberi kredit.<sup>2</sup>

Kredit telah memberikan kemungkinan dalam lalu lintas ekonomi terutama dalam pengembangan baik di desa maupun di kota, dalam pengembangan bidang perdagangan, perhubungan, pengembangan usaha, pembangunan perumahan dan

---

<sup>2</sup> Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Penerbit Andi, hal.3.

permukiman dan dalam lalu lintas pasar modal. Kredit sangat vital dalam pembangunan ekonomi. Kredit merupakan penunjang pembangunan dan merupakan urat nadi para pengusaha. Tujuan pemberian kredit di Indonesia adalah untuk mensukseskan pembangunan, meningkatkan aktivitas perusahaan, memperoleh laba untuk kelangsungan hidup, perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.<sup>3</sup>

Pengertian kredit diatur dalam Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yaitu: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Adapun kegunaan jaminan kredit adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil, dan memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Thomas Suyatno, dkk, 1989, *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta: PT Gramedia, hal. 25.

<sup>4</sup> CST Kansil dan Christine ST Kansil, 2002, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 320.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Pengertian Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Seringkali kredit macet dengan jaminan hak tanggungan banyak terjadi di kalangan masyarakat dengan berbagai faktor, pada prakteknya kasus-kasus kredit macet ini sering dijumpai di setiap bank walaupun bank sudah meminimalkan resiko kemacetan tetapi tetap masih ada kemungkinan itu, penyelesaian kredit macet ini bisa dilakukan dengan berbagai cara yang ditempuh.

Sesuai dengan uraian di atas tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, untuk mengetahui cara penyelesaian apabila terdapat kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan, dan untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris karena meneliti terhadap gejala-gejala yang ada pada masyarakat dimaksudkan untuk menjelaskan permasalahan yang akan diteliti dari hasil penelitian yang diperoleh dari hubungan hukum dengan realitas empirik yang terjadi dalam penyelesaian kredit macet pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif. Untuk mendapatkan data yang

akurat maka dalam penelitian ini menggunakan dua sumber data yaitu data primer yaitu dengan *interview* atau wawancara secara langsung dengan responden A yaitu salah satu *Account Officer* Bagian Penyelesaian Kredit Macet di PT Bank Bukopin Tbk Cabang Solo. Adapun data sekunder dengan studi kepustakaan (*Library Research*) guna mendapatkan landasan teoritis. Metode analisis data menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu uraian data secara bermutu dan valid dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun dan logis sehingga memudahkan pemahaman hasil analisis. Pengertian analisis di sini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis sistematis.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo**

PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo dalam proses pembebanan hak tanggungan juga sudah sesuai dengan Pasal 10, Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam proses pembebanan hak tanggungan yang *pertama*, yaitu dengan pembuatan perjanjian kredit dari debitur dan kreditur, dalam perjanjian kredit ini memuat identitas kreditur dan debitur serta pasal-pasal yang berisi tentang jumlah dan fungsi fasilitas kredit, batas waktu penarikan dan atau penggunaan fasilitas kredit, bunga dan provisi/komisi, pembuktian utang, syarat penarikan/penggunaan fasilitas kredit, cara pembayaran utang, denda dan agunan atau jaminan. Dalam hal ini perjanjian kredit dibuat apabila debitur cidera janji maka, jaminan yang dijaminakan dalam perjanjian dapat dieksekusi guna pelunasan utang debitur. Tahap kedua yaitu dengan pembuatan APHT oleh PPAT, pembuatan APHT



dilakukan dengan dua cara yakni dengan penandatanganan APHT bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya dan yang kedua yaitu dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dalam APHT sudah memuat hal-hal sesuai dengan Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Cara yang *kedua*, yaitu dengan membuat SKMHT, SKMHT adalah surat kuasa khusus yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang ditandatangani oleh pemilik jaminan, isi dari SKMHT ini adalah pemilik jaminan memberikan kuasa khusus kepada Bank untuk menandatangani APHT. Dengan SKMHT ini kreditur dalam waktu tertentu dapat membebankan Hak Tanggungan dengan menandatangani APHT tanpa harus menghadirkan pemilik jaminan di hadapan PPAT, SKMHT ini dibuat karena Bank tidak langsung membebankan Hak Tanggungan pada saat penandatanganan perjanjian kredit karena untuk menghemat biaya. Pembuatan SKMHT juga sudah sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Tahap yang *ketiga*, yaitu pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat yang telah diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun tahap yang terakhir yaitu diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (terlampir) sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan yang memuat *irah-irahan* “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, Sertifikat Hak Tanggungan adalah salinan APHT dan salinan buku tanah Hak Tanggungan yang dijadikan satu, Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada Kreditur (pihak Bank) sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

Petugas yang bekerja di unit pengawasan kredit harus selalu mengawasi atau melakukan pemantauan mengenai nilai Hak Tanggungan apakah sudah sesuai dengan nilai jaminan atau belum, jika nilai jaminan terlalu tinggi sedangkan nilai Hak Tanggungan pertama masih rendah maka Bank (kreditur) perlu meningkatkan nilai dari Hak Tanggungan dengan memasang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya. Dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo sudah sesuai dengan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan dengan memperhatikan prinsip *The five C's of credit analysis* dan dalam hal jaminan berupa hak tanggungan proses pembebanannya sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.<sup>5</sup>

#### **Cara Penyelesaian Apabila Terdapat Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hendro Isnanto pada tanggal 6 Maret 2015 cara penyelesaian apabila terdapat kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo yaitu sejak debitur nyata-nyata tidak ada kesanggupan untuk memenuhi prestasinya dan termasuk dalam *performing loan*, perlindungan secara preventif dilakukan oleh pihak bank dengan melakukan pendekatan kepada debitur dengan maksud mengingatkan mengenai timbulnya kewajiban yang bersangkutan kepada bank. Apabila dengan pendekatan tersebut tidak berhasil maka dilakukan penilaian ke Kantor Besar PT Bank Bukopin, Tbk untuk mengetahui seberapa besar masalah yang sedang dihadapi debitur serta menilai usaha debitur apakah masih memiliki prospek usaha yang

---

<sup>5</sup> Bapak Hendro Isnanto, Bagian Penyelesaian Kredit Macet PT Bank Bukopin Tbk Cabang Solo, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 6 Maret 2015, Pukul 16:00 WIB.

baik dan bisa diharapkan ke depannya atau tidak. Hal ini dilakukan karena penanganan selanjutnya akan ditentukan oleh tingkat besar atau kecilnya suatu permasalahan yang ada.

Sesuai hasil penelitian di atas cara penyelesaian apabila ada kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo yaitu yang pertama dengan cara pihak bank melakukan pendekatan-pendekatan kepada debitur dengan maksud mengingatkan mengenai timbulnya kewajiban yang bersangkutan kepada bank. Pendekatan tersebut dilakukan dengan memberikan pengarahan-pengarahan, bimbingan-bimbingan dan petunjuk-petunjuk tentang risiko yang harus ditanggung dan denda yang dikenakan jika sampai terjadi keterlambatan pembayaran angsuran dan penjelasan lainnya. Apabila dilakukan pendekatan tidak bisa maka pihak bank melakukan penilaian apakah usaha debitur tersebut masih mempunyai prospek usaha yang baik atau tidak, jika masih maka dilakukan penyelamatan kredit dengan cara: (1) *Rescheduling* (Penjadwalan kembali pembayaran kredit), (2) *Reconditioning* (Persyaratan kembali), dan (3) *Restructuring* (Penataan kembali).

Usaha penyelamatan kredit pada PT Bank Bukopin berpedoman sesuai dengan Pedoman dan Petunjuk dari Bank Indonesia tentang tatacara penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit bermasalah Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, maka restrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan cara: (1) Penurunan suku bunga kredit, (2) Pengurangan tunggakan bunga kredit, (3) Pengurangan tunggakan pokok kredit, (4) Perpanjangan jangka waktu kredit, dan (5) Penambahan fasilitas kredit.

Setelah dilakukan penyelamatan kredit tidak berhasil maka dilakukan melalui 2 tahap yaitu eksekusi dengan penjualan obyek jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan *parate* eksekusi dengan penjualan obyek jaminan di bawah tangan.

Alternatif *pertama*, yaitu melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dalam pelaksanaannya PT Bank Bukopin Tbk Cabang Solo sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang pertama yaitu dengan membuat surat permohonan lelang sesuai dengan Pasal 10 PMK Nomor 106/PMK.06/2013.

Alternatif *kedua*, yaitu *parate* eksekusi dengan penjualan obyek jaminan di bawah tangan, dari hasil penelitian di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo sudah sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.<sup>6</sup>

PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo rasio kredit macet masih di bawah 3% setiap tahunnya dan menurut penilaian dari Bank Indonesia apabila rasio kredit macetnya, masih di bawah 3% maka Bank tersebut masih dikategorikan aman. Dalam menyelesaikan kredit macet pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hendro Isnanto Bagian Penyelesaian Kredit Macet PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo lebih mengutamakan musyawarah dan pendekatan-pendekatan tetapi apabila dengan musyawarah serta pendekatan-pendekatan tidak bisa maka PT Bank Bukopin Tbk Cabang Solo melakukan penyelesaian dengan cara *parate* eksekusi dengan penjualan di bawah tangan karena adanya kelebihan-kelebihan jika dibanding dengan melalui lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

---

<sup>6</sup> Bapak Hendro Isnanto, Bagian Penyelesaian Kredit Macet PT Bank Bukopin Tbk Cabang Solo, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 6 Maret 2015, Pukul 16:00 WIB.

### **Faktor-faktor yang Menghambat Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo**

Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang yaitu;

(1) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak dapat berjalan efektif, (2) Janji pengosongan obyek hak tanggungan tidak berjalan efektif, dalam Undang-undang hak tanggungan memberi kemungkinan kepada para pihak untuk membuat janji-janji dalam APHT sesuai dengan Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan, (3) Jangka waktu, di mana penyelesaian di KPKNL faktor yang menghambat yaitu perlawanan dari pihak debitur yang memakan waktu yang lama karena proses eksekusi berhenti sampai perlawanan selesai, sedangkan melalui *parate* eksekusi dengan penjualan di bawah tangan tidak memakan waktu lama, (4) Ketidaksesuaian tentang pendapat harga lelang antar debitur dengan Pejabat Lelang, Faktor lain yang menghambat penyelesaian kredit macet yaitu adanya ketidaksesuaian antara debitur dan Pejabat lelang mengenai harga lelang yang telah terbentuk. Di satu sisi debitur tereksekusi merasa harga yang telah disepakati dalam pelaksanaan lelang terlalu rendah bahkan jauh di bawah harga pasar sedangkan di sisi lain pejabat lelang merasa telah melaksanakan dengan baik dan terbuka. Jika diselesaikan di KPKNL, penentuan harga bukan kewenangan KPKNL tetapi sudah dari kreditur sebagai pemohon lelang. Ketidaksesuaian pendapat ini biasanya menyebabkan debitur mengajukan keberatan dan obyek hak tanggungan tidak dapat segera dieksekusi.

Selanjutnya, (5) Gangguan dari pihak ketiga saat melakukan eksekusi, Gangguan dari pihak ketiga biasanya muncul saat akan dilakukan eksekusi.

Gangguan ini biasanya bisa berupa pengeralihan massa yang mendukung pihak tereksekusi maupun munculnya pihak ketiga yang mengakui bahwa obyek hak tanggungan yang akan dieksekusi ini bukan milik debitur tetapi milik pihak ketiga tersebut, dan 6) Biaya, yakni faktor lain yang menghambat proses penyelesaian kredit macet di sini adalah faktor biaya. Bahwa apabila melalui KPKNL membutuhkan biaya yang tidak sedikit ketika pengumuman lelang di surat kabar yang dilakukan 2 kali sebelum lelang dilaksanakan dan ketika pelaksanaan lelang.

Berbagai hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo tersebut digolongkan menjadi hambatan yuridis karena tidak efektifnya Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta tidak efektifnya janji pengosongan yang dimuat dalam APHT seperti yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Serta faktor *non* yuridisnya yaitu mengenai jangka waktu pelaksanaan eksekusi di KPKNL, faktor ketidaksesuaian pendapat harga lelang antara Pejabat Lelang dengan debitur, faktor biaya dan faktor adanya gangguan pihak ketiga pada saat pelaksanaan eksekusi.<sup>7</sup>

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

*Pertama*, pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo antara lain: (a) Calon debitur mengisi permohonan kredit secara lengkap pada formulir yang telah disediakan pihak bank dilampiri dengan data, (b) Semua permohonan kredit yang telah diterima akan

---

<sup>7</sup> Bapak Hendro Isnanto, Bagian Penyelesaian Kredit Macet PT Bank Bukopin Tbk Cabang Solo, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 6 Maret 2015, Pukul 16:00 WIB.

dilakukan analisa dan evaluasi kredit, dengan tetap memperhatikan faktor 5C, (c) Setelah analisa evaluasi kredit yang dilakukan oleh *Account Officer* (AO), Taksasi/Appraisal dan *Legal Officer*, maka permohonan kredit tersebut dibawa ke komite kredit/ pemutus kredit yang terdiri dari Kepala Bagian Kredit (*Credit Section Head*), Kepala Bagian Marketing (*Marketing Manager*), Pimpinan Cabang (*Branch Manager*) dan Koordinator dari Pimpinan-pimpinan Cabang (*Business Coordinator*), (d) Keputusan kredit baik yang telah disetujui maupun ditolak oleh bank, diberitahukan oleh *Account Officer* untuk disampaikan kepada calon debitur. Terhadap kredit yang telah disetujui oleh bank dan calon *debitur marketing* akan membuat Surat Persetujuan Kredit yang berisi uraian jenis kredit, *plafond*, provisi dan administrasi, biaya-biaya lain seperti biaya meterai, biaya taksasi, asuransi serta biaya notaris, (e) Setelah Persetujuan Pemberian Kredit tersebut diberitahukan dan disetujui oleh calon debitur, maka seluruh berkas pengajuan kredit berikut Persetujuan Pemberian Kredit diserahkan kepada *Legal Officer* untuk dilakukan pengikatan kredit dan pengikatan jaminan secara notariil, melalui Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh pihak bank, dan (f) Setelah proses pengikatan kredit dan pengikatan jaminan dilakukan, maka berkas tersebut diserahkan kepada Administrasi Kredit untuk diproses pencairan kredit/proses realisasi kredit.

*Kedua*, cara penyelesaian apabila terdapat kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo yaitu yang pertama dilakukan penyelamatan kredit terlebih dahulu melalui beberapa hal yaitu *Rescheduling* (Penjadwalan kembali pembayaran kredit), *Reconditioning*

(persyaratan kembali), dan *Restructuring* (penataan kembali). Setelah dilakukan upaya penyelamatan kredit, apabila pendekatan dari pihak bank mengalami kegagalan dan usaha debitur tidak dapat diharapkan lagi, maka perlindungan hukum secara represif akan dilakukan pihak bank untuk menyelesaikan kredit yang mengalami kemacetan melalui 2 tahap yaitu: (a) Surat peringatan dan surat somasi, (b) Penyelesaian kredit macet melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan penyelesaian kredit macet dengan *parate* eksekusi melalui penjualan obyek jaminan dengan cara di bawah tangan.

*Ketiga*, faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo yaitu: (a) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak dapat berjalan efektif, (b) Janji pengosongan obyek hak tanggungan tidak berjalan efektif, (c) Faktor jangka waktu, (d) Ketidaksesuaian tentang pendapat harga lelang antar debitur dengan Pejabat Lelang, (e) Gangguan dari pihak ketiga saat melakukan eksekusi, dan (f) Faktor biaya.

### **Saran**

*Pertama*, kepada bank hendaknya menghindari terjadinya kredit macet maka dalam memberikan kredit sebaiknya pihak kreditur tetap harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal usaha, jaminan dan kondisi ekonomi berdasarkan 5C dan lebih mengoptimalkan penyelesaian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan menggunakan dasar hukum Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.



*Kedua*, kepada peminjam, hendaknya dalam penggunaan pinjaman kredit dihindari untuk kebutuhan konsumtif, karena hal itu akan mempengaruhi kemampuan dalam pengembalian pinjaman tersebut. Sebaiknya diutamakan penggunaan pinjaman kredit tersebut untuk kegiatan produktif seperti usaha-usaha ekonomi seperti perdagangan atau pelayanan jasa lainnya, yang akan mendapatkan laba sehingga dapat mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan waktu yang direncanakan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku-buku**

Djumhana, Muhamad. 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan V Edisi Revisi, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Kansil, CST dan Christine ST Kansil, 2002. *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

Suyatno, Thomas dkk. 1989. *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta: PT Gramedia.

Untung, Budi. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Penerbit Andi.

### **Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan-Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan